

(19) 日本国特許庁 (J P)

(12) 公開特許公報 (A)

(11) 特許出願公開番号

特開平11-250124

(43) 公開日 平成11年(1999) 9月17日

(51) Int. Cl.  
G 0 6 F 17/60

識別記号

F I  
G 0 6 F 15/21

J

審査請求 未請求 請求項の数 1 O L (全 4 頁)

(21) 出願番号 特願平10-48102

(22) 出願日 平成10年(1998) 2月27日

(71) 出願人 598027216

新日本通産株式会社  
山梨県中巨摩郡昭和町西条1700-4

(71) 出願人 598027227

岡 紀行  
山梨県東八代郡石和町市部1099-1 坂本ビル103

(72) 発明者 三村 修

山梨県中巨摩郡昭和町西条1700-4

(72) 発明者 岡 紀行

山梨県東八代郡石和町市部1099-1 坂本ビル103

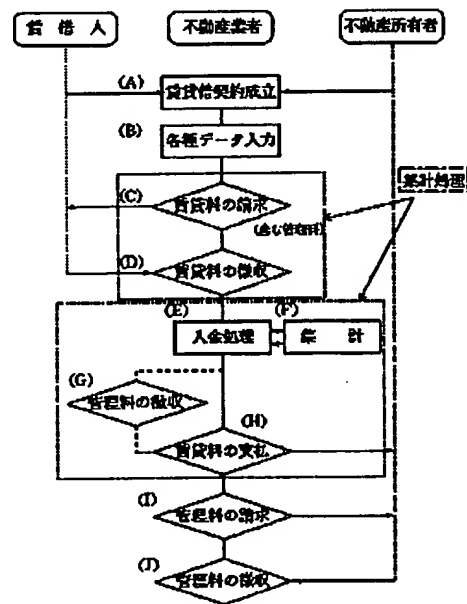
(74) 代理人 弁理士 土橋 博司

(54) 【発明の名称】 不動産業者支援用会計処理システム

(57) 【要約】

【課題】 不動産所有者の所有する物件が複数ある場合に、管理料の徴収が確実で、徴収漏れや2重に徴収してしまうという問題が生じることのない不動産業者支援用会計処理システムを提供しようとするものである。

【解決手段】 不動産所有者に委託された不動産業者の使用する不動産業者支援用会計処理システムであって、不動産所有者の所有する各物件に対応する管理データを入力する入出力手段と、上記管理データに対する管理料の算出手段と、当該管理料を賃借人から徴収した賃貸料から差し引く場合、あるいは一旦賃借人から徴収した賃貸料を不動産所有者に渡し、その後不動産所有者から徴収する場合、のそれぞれに対応する清算手段とを備えるとともに、上記各物件を所有する不動産所有者ごとに管理料を一括管理する集計処理手段を具備させたことを特徴とする不動産業者支援用会計処理システム。





(3)

特開平11-250124

3

【0014】

【発明の実施の形態】以下、この発明の不動産業者支援用会計処理システムの実施の形態を、図面に基いて説明する。

【0015】図1および図2は、この発明の不動産業者支援用会計処理システムの実施例を示すものであり、図1はフローチャート、図2はその全体像を示すブロック図である。

【0016】図1は貸借人と不動産業者と不動産所有者との三者の立場で見たフローチャートを示している。先ず、貸借人が希望する条件を提示して不動産業者に該当する者があるかどうかの調査を依頼し、該当するアパートやマンションがあれば不動産業者が仲介して不動産所有者との間で賃貸契約を締結する(A)。なお、使用する不動産業者支援用会計処理システムには予め各不動産所有者の所有する物件データが入力されている。

【0017】その際、不動産業者は不動産所有者の所有する各物件に対応する管理ファイルに、入居する賃貸人の顧客データ等の各帳データを入力する(B)。管理ファイル11としては、図2に示すように不動産所有者マスタ、家賃マスタ、管理料マスタ、水道マスタ、電気ガスマスタ、駐車料マスタ、その他のマスタファイル12と、個々の物件ごとに入力される顧客データ、仕分けデータ、その他のデータファイル13とが挙げられる。

【0018】図2には、ROMおよび/またはRAMを接続されたCPUを有する中央処理装置21と、上記ファイルを備えたハードディスクその他の記憶装置22と、キーボード24やディスプレイ25、プリンタ26等の入出力手段23とで構成したハードウェアが示されている。もちろん、ハードウェアとしてはこのような構成に限られるものではない。

【0019】上記各帳データの入力作業が終わると、毎月の所定の期日までに不動産業者は貸借人に対して家賃、水道料、電気ガス代、駐車料、その他を含む賃貸料の請求を行ない(C)、貸借人から賃貸料を徴収する(D)。その際、CPU等の中央処理装置21からなる管理料の算出手段により上記管理データに対応した管理料が算出され、当該管理料をも貸借人から徴収しておく。

【0020】管理料を含む賃貸料が徴収された場合、所定の入金処理が行なわれる(E)。そして上記顧客データを参照しながら不動産所有者マスタ、家賃マスタ、管理料マスタ、水道マスタ、電気ガスマスタ、駐車料マスタ、その他の各管理ファイル11と照合して、仕訳データの書き換えが行なわれる。

【0021】このようにして仕訳データが書き換えられるとともに、どの不動産所有者に関するものかを不動産所有者マスタを用いて集計し(F)、必要に応じて得た集計結果を入金処理にフィードバックする。

【0022】次に管理料の処理に移り、予め不動産所有

4

者との契約で徴収した賃貸料から差し引く場合には、不動産所有者に対する管理料の請求を行わずに清算手段を用いて管理料を差し引き(G)、清算後の賃貸料を不動産所有者に支払う(H)ことによって全ての会計処理が終了する。

【0023】他方、一旦貸借人から徴収した賃貸料を不動産所有者に渡し、その後不動産所有者から徴収する場合には、最初に貸借人から徴収した賃貸料を不動産所有者に支払う(H)。

【0024】この発明の管理料の集計処理手段は、上記(C)、(D)の賃貸料の請求および徴収、(E)入金処理から(F)集計、およびその後の(G)管理料の徴収、および(H)賃貸料の支払いまでを含むものである。

【0025】なおその後は、必要に応じて不動産所有者に管理料の請求を行ない(I)、管理料を不動産所有者から徴収した上(J)、清算手段を用いて会計処理を完了させる。

【0026】その際、上記各物件を一人の不動産所有者が所有する場合には、各物件ごとに管理料を徴収することは非常に効率が悪かったが、従来の会計処理システムではこれらを一括管理することができなかった。この発明では、各物件の管理料を不動産所有者ごとに一括管理する集計処理手段を具備させて集計するようにしたので、不動産所有者ごとの管理料の合計が簡単に集計でき、管理料の徴収が確実で、上記のような徴収漏れや2重に徴収してしまうという問題が生じることを解消することができるようになった。

【0027】

【発明の効果】以上のようにこの発明によれば、不動産所有者の所有する物件が複数ある場合であって、不動産所有者から不動産業者へ支払われる管理料を、貸借人から徴収した賃貸料から差し引く場合、あるいは一旦貸借人から徴収した賃貸料を不動産所有者に渡し、その後不動産所有者から徴収する場合のいずれの方式であっても、管理料の徴収が確実で、上記のような徴収漏れや2重に徴収してしまうという問題が生じることのない不動産業者支援用会計処理システムを提供することができるようになった。

【0028】また、この発明の不動産業者支援用会計処理システムによれば、不動産所有者ごとに管理料を一括管理することができ、分かりやすくしかも無駄のない会計処理が行なえる不動産業者支援用会計処理システムを提供することができるようになった。

【図面の簡単な説明】

【図1】この発明の不動産業者支援用会計処理システムの実施例を示すフローチャートである。

【図2】その全体像を示すブロック図である。

【符号の説明】

11 管理ファイル

(4)

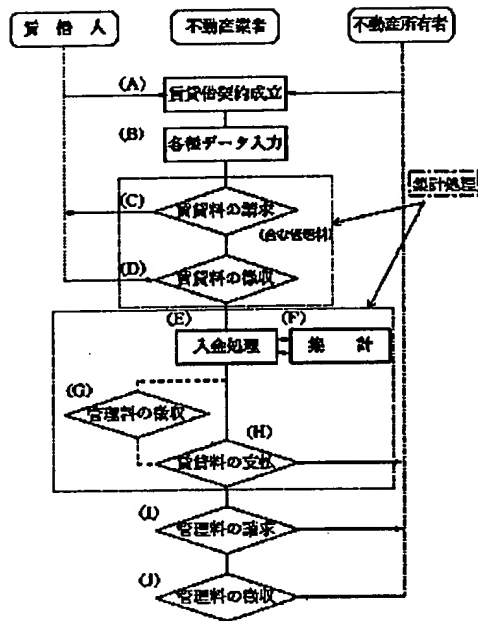
特開平11-250124

6

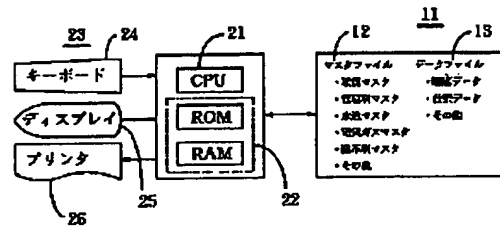
- 12 マスタファイル  
13 データファイル  
21 中央処理装置  
22 記憶装置

- \* 23 入出力手段  
24 キーボード  
25 ディスプレイ  
\* 26 プリンタ

【図1】



【図2】



**JPAB**

**CLIPPEDIMAGE= JP411250124A**

**PAT-N : JP411250124A**

**DOCUMENT-IDENTIFIER: JP 11250124 A**

**TITLE: ACCOUNTING PROCESSING SYSTEM FOR SUPPORTING REAL ESTATE AGENT**

**PUBN-DATE: September 17, 1999**

**INVENTOR-INFORMATION:**

<b>NAME</b>	<b>COUNTRY</b>
<b>MIMURA, OSAMU</b>	<b>N/A</b>
<b>OKA, NORIYUKI</b>	<b>N/A</b>

**ASSIGNEE-INFORMATION:**

<b>NAME</b>	<b>COUNTRY</b>
<b>SHIN NIPPON TSUSAN KK</b>	<b>N/A</b>
<b>OKA NORIYUKI</b>	<b>N/A</b>

**APPL-NO: JP10048102**

**APPL-DATE: February 27, 1998**

**INT-CL\_(IPC): G06F017/60**

**ABSTRACT:**

**PROBLEM TO BE SOLVED:** To surely collect a managing charge by providing an adjusting means corresponding to each renter or each real estate owner in the case of subtracting the managing charge from a rent collected from renters or in the case of collecting the managing charge from the real estate owner so as to batch-manage the managing charge with respect to each real estate owner owing an estate.

**SOLUTION:** A real estate agent inputs various kinds of data such as customer

data of a renter to start living to a managing file corresponding to each estate owned by the real estate owner (B). The real estate agent charges a

rent to the renter by the prescribed data of every month (C) to collect  
rent  
from the renter (D). At this time, the managing charge corresponding  
to  
managing data is calculated and the pertinent managing charge is also  
collected  
from the renter. Then, the managing charge is subtracted (G) to pay  
the rent  
after adjusting to the real estate owner (H). Otherwise, the rent  
collected  
temporarily is paid to the real estate owner and in the case of  
collecting from  
the real estate owner after then, the rent collected from the renter first  
is  
paid to the real estate owner (H).

**COPYRIGHT: (C)1999,JPO**